Malaysia Rail Link Sdn Bhd lwn Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA NO BA-24NCvC-700–04 TAHUN 2024
ROZI BAINON PK
30 DISEMBER 2024

Undang-undang Tanah — Pengambilan tanah — Permohonan pelanjutan masa melebihi had masa berkanun — Kelewatan membuat bantahan — Kewujudan keadaan khas — Kelewatan yang munasabah — Pihak berkepentingan — Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 37, 37 & Borang N — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 3 k 5 & A 92 k 4

Ini adalah permohonan bagi perlanjutan masa untuk memfailkan Borang N, Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT'). Pada bulan September 2022, plaintif mengemukakan permohonan bagi pengambilan tanah kepada Kementerian Pengangkutan dan seterusnya untuk dimajukan kepada Pentadbir Tanah Selangor. Plaintif telah melantik penilai untuk membantu plaintif dalam proses pengambilan tanah di Selangor dan ditugaskan untuk menyediakan anggaran penilaian pampasan. Pada bulan Januari 2023 sebahagian tanah tersebut telah diisytiharkan untuk diambil alih dan diterbitkan dalam *Warta* negeri Selangor No 253 bertarikh 12 Januari 2023. Defendan ketiga ditunjukkan sebagai pemilik Tanah tersebut. Pada September 2023, suatu siasatan (*inquiry*) telah diadakan di hadapan Pentadbir Tanah di Pejabat Pentadbir Tanah Klang. Sebelum siasatan, plaintif memohon secara bertulis kepada Pentadbir Tanah agar penilai dibenarkan untuk hadir dalam siasatan dengan kehadiran wakil-wakil plaintif. Permohonan in ditolak oleh Pentadbir Tanah. Siasatan ditamatkan tanpa memberikan peluang kepada plaintif secara mencukupi dan munasabah untuk membantah dan/atau membangkitkan isu mengenai award dan/atau jumlah pampasan yang dibuat/ditetapkan oleh Pentadbir Tanah. Pada atau kira-kira pada 9 Oktober 2023, notis award pampasan bertulis (Borang H) bertarikh 20 September 2023 diserahkan kepada plaintif. Plaintif dimaklumkan bahawa sekiranya plaintif berhasrat untuk membantah terhadap award itu, plaintif hanya perlu membayar sebanyak 75% daripada jumlah pampasan yang diawardkan. Plaintif memohon: (a) perlanjutan masa diberikan kepada plaintif untuk membuat bantahannya terhadap award yang dibuat seperti yang dinyatakan dalam Borang H bertarikh 20 September 2023 oleh defendan-defendan pertama dan/atau kedua melalui Borang N plaintif; dan (b) defendan pertama dan/atau kedua hendaklah menerima penyerahan Borang N plaintif.

Diputuskan, membenarkan permohonan seperti dipohon dan kos dalam kausa:

(1) Isu sama ada terdapat atau wujud keadaan khas atau tidak dalam membolehkan mahkamah yang diajukan dengan persoalan budi bicaranya memberikan perlanjutan masa adalah terletak kepada penelitian keseluruhan keterangan afidavit yang dikemukakan oleh pihak-pihak. Mahkamah mendapati permohonan plaintif menyatakan alasan mengapa bantahan hendak dibuat kepada award yang diberikan oleh Pentadbir Tanah. Plaintif bukannya menyentuh mengenai merit rayuan dan plaintif juga bukannya untuk menyamarkan kekurangan keadaan khas (*special circumstances*) mereka untuk mewajarkan suatu perlanjutan masa (lihat perenggan 52–53).

(2) Mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan peguam-peguam defendan-defendan pertama dan kedua serta defendan ketiga bahawa kelewatan ini adalah kelewatan yang tidak wajar dan tidak beralasan munasabah di pihak plaintif atau peguam caranya (*inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his lawyers*). Kelewatan lima bulan dan tiga hari bukanlah satu kelewatan yang tidak munasabah berdasarkan fakta kes ini secara keseluruhanya (lihat perenggan 54).

(3) Kelewatan oleh plaintif bukan disebabkan oleh sifat atau sikap sambil lewa atau tidak acuh mahupun apa-apa salah faham atau andaian tetapi adalah disebabkan oleh kerumitan proses memperoleh tanah dan sifat struktur korporatnya (*the complexity of its process of acquiring land and the nature of its corporate structure*). Permohonan perlanjutan masa mengemukakan Borang N Akta 486 bukanlah bertujuan untuk plaintif enggan membayar pampasan yang diawardkan tetapi bertujuan untuk membolehkan Laporan Penilaian oleh penilai plaintif, mahupun defendan-defendan pertama dan kedua serta defendan ketiga dapat dibentangkan dan dinilai secara keseluruhan (lihat perenggan 56–57).

(4) Tindakan plaintif yang akur dan membayar 75% pampasan yang diawardkan sebagaimana keputusan Pentadbir Tanah menunjukkan pematuhan undang-undang oleh plaintif berkenaan dengan pengambilan tanah tersebut. Oleh it, mahkamah tidak boleh mengetepikan hak plaintif untuk meneruskan permohonan bagi perlanjutan masa di bawah undang-undang (lihat perenggan 59).

(5) Sebagai 'person interested', peruntukan subs 38(6) Akta 486 membolehkan plaintif ('person interested') memohon ke mahkamah bagi suatu perlanjutan masa yang ditetapkan oleh Akta 486. Berdasarkan hal keadaan yang dijelaskan oleh plaintif, dengan membenarkan permohonan plaintif bagi perlanjutan masa adalah perlu demi memastikan bahawa jumlah pampasan yang sepatutnya dibayar oleh plaintif melalui Kementerian Kewangan (Diperbadankan) kepada

defendan ketiga. Mahkamah pasti apabila kesemua penilai plaintif, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta/JPPH (penilai bagi defendan-defendan pertama dan kedua) dan penilai oleh defendan ketiga membentangkan laporan penilaian masing-masing, suatu siasatan yang telus dan adil dapat dicapai (lihat perenggan 61–62).

[English summary

This was an application for an extension of time to file Form N, Land Acquisition Act 1960 ('the LAA'). In September 2022, the plaintiff submitted an application for land acquisition to the Ministry of Transport and thereafter to be forwarded to the Selangor Land Administrator. The plaintiff had appointed a valuer to assist the plaintiff in the process of land acquisition in Selangor and was tasked with preparing an estimated assessment of compensation. In January 2023, part of the said land was declared to be acquired and was published in the *Gazette* of the State of Selangor No 253 dated 12 January 2023. The Third Defendant was shown as the owner of the said Land. In September 2023, an inquiry was held before the Land Administrator at the Klang Land Administrator's Office. Prior to the inquiry, the plaintiff applied in writing to the Land Administrator that the valuer be allowed to be present in the inquiry together with the plaintiff's representatives. This application was dismissed by the Land Administrator. The inquiry was concluded without affording to the plaintiff sufficient and reasonable opportunity to object and/or to raise issues regarding the award and/or the amount of compensation made/determined by the Land Administrator. On or about 9 October 2023, a written notice of compensation award (Form H) dated 20 September 2023 was served upon the plaintiff. The plaintiff was informed that should the plaintiff intend to object against the award, the plaintiff only needed to pay 75% of the amount of compensation awarded. The plaintiff prays for: (a) an extension of time to be granted to the plaintiff to make its objection against the award made as stated in Form H dated 20 September 2023 by the first and/or second defendants through the plaintiff's Form N; and (b) the first and/or second defendants shall accept the service of the plaintiff's Form N.

Held, allowing application as prayed with costs in the cause:

(1) The issue of whether there were special circumstances or not in enabling the court pointed with the question of its discretion to grant an extension of time lies upon the examination of the entirety of the affidavit evidence adduced by the parties. The court found that the plaintiff's application sets out the reasons why an objection ought to be made against the award granted by the Land Administrator. The plaintiff did not touch upon the merits of the appeal and neither was the plaintiff attempting to mask the deficiency of its special circumstances to justify an extension of time (see paras 52–53).

(2) The court did not agree with the submissions of learned counsel for the first and second defendants as well as the third defendant that this delay was an inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his solicitors. The delay of five months and three days was not an unreasonable delay based on the facts of this case in its entirety (see para 54).

(3) The delay by the plaintiff was not caused by any negligence, indifference or any misunderstanding or assumption but was caused by the complexity of the process of acquiring land and the nature of its corporate structure. The application for extension of time to file Form N under Act 486 was not intended for the plaintiff to refuse payment of the compensation awarded but was intended to enable the Valuation Report by the plaintiff's valuer, as well as the first and second defendants' and third defendant's valuers, to be tabled and assessed in its entirety (see paras 56–57).

(4) The act of the plaintiff in complying and paying 75% of the compensation awarded as determined by the Land Administrator demonstrates compliance with the law by the plaintiff in relation to the said land acquisition. Accordingly, this court cannot deprive the plaintiff of its right to pursue an application for extension of time under the law (see para 59).

(5) As a 'person interested', the provision of subs 38(6) of Act 486 entitled the plaintiff ('person interested') to apply to the court for an extension of time as prescribed by Act 486. Based on the circumstances explained by the plaintiff, by allowing the plaintiff's application for extension of time was necessary to ensure that the amount of compensation properly payable by the plaintiff through the Ministry of Finance (Incorporated) to the third defendant was determined. The court was certain that when all valuers, namely the plaintiff's valuer, the Valuation and Property Services Department/JPPH (valuer for the first and second defendants) and the valuer for the third defendant, present their respective valuation reports, a transparent and fair inquiry may be achieved (see paras 61–62).]

Kes-kes yang dirujuk

Allen v Sir Alfred McAlpine & Sons Ltd; Bostic v Bermondsey and Southwark Group Hospital Management Committee; Sternberg v Hammond [1968] 2 QB 229, MR (dirujuk)

Birkett v James [1977] 2 All ER 801, HL (dirujuk)

Damai Motor Kredit Sdn Bhd & Anor v Kementerian Kerja Raya Malaysia [2012] MLJU 1803; [2015] 1 CLJ 44, MR (dirujuk)

Datuk Samy Vellu v Karpal Singh [1989] 3 MLJ 493, MT (dirujuk)

Lai Tai v The Collector of Land Revenue [1960] 1 MLJ 82 (diikut)

Lee Kong Weng v Erat Maju (M) Sdn Bhd [2008] 8 MLJ 625; [2008] 1 LNS 59, MT (dirujuk)
Penang Development Corporation v Collector of Land Revenue Penang & Anor [1976] 1 MLJ 89 (dirujuk)
Singapore Para Rubber Estate Ltd v Pentadbir Tanah Daerah Rembau, Negeri Sembilan [2008] 6 MLJ 763; [2009] 1 CLJ 13, MP (dirujuk)
Spicon Products Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd & Anor [2022] 2 MLJ 721; [2022] 4 CLJ 195, MP (dirujuk)
Sri Seltra Sdn Bhd v Lembaga Lebuhraya Malaysia & Anor [2023] 1 MLJ 733; [2022] 9 CLJ 359, MR (dirujuk)
Syed Mahadzir bin Syed Abdullah v Ketua Polis Negara & Anor [1986] 1 MLJ 196 (dirujuk)
Tan Bun Cheong lwn Pentadbir Tanah, Pejabat Daerah dan Tanah Bukit Mertajam, Pulau Pinang [1992] MLJU 82; [1992] LNS 85, MT (dirujuk)
West Coast Expressway Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Klang [2020] 9 MLJ 337, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 3(1)(a), 37, 38, 38(3), (4), (6) Borang D, H, N
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 3 k 5, A 92 k 4
Kanun Tanah Negara s 12

Emmanuel Pereira Austen (Rosli Dahlan Saravana Partnership) bagi pihak plaintif.
Etty Eliany bt Tesno (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor) bagi pihak defendan-defendan pertama dan kedua.
Ahmad Hasif Salman (Alvin John & Partners) bagi pihak defendan ketiga.
Nimalan Devaraja (Skrine) bagi pihak defendan keempat.

Rozi Bainon PK:

PENGENALAN

[1] Penghakiman ini mengandungi alasan mengapa mahkamah ini membenarkan permohonan plaintif bagi perlanjutan masa untuk memfailkan Borang N, Akta Pengambilan Tanah 1960 (Dipinda 1992) (Akta 486).

Peruntukan s 38 Akta 486 ialah:

> PART V — REFERENCE TO COURT
>
> Application by Persons Interested
>
> Section 38 Form and content of application, etc.
>
> (1) Any objection made under section 37 shall be made by a written

application in Form N to the Land Administrator requiring that he refer the matter to the Court for its determination.
[Am. Act A1517/2016]

(2) Every application under subsection (1) shall state fully the grounds on which objection to the award is taken, and at any hearing in Court no other grounds shall be given in argument, without leave of the Court.

(3) Every application under subsection (1) shall be made —

(a) if the person making it was present or represented before the Land Administrator at the time when the Land Administrator made his award, within six weeks from the date of the Land Administrator's award under section 14 or compensation made under section 35 or Part VII;
[Am Act A1517/2016]

(b) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Land Administrator under section 16, paragraph 35(2)*(c)*, subsection 58(1) or section 59 or within six months from the date of the Land Administrator's award under sections 14, 35 or Part VII, whichever period shall first expire.
[Subs Act A1517/2016]

(4) The period of six weeks prescribed by paragraph (3)(*a*) and the periods of six weeks and six months prescribed by paragraph (3)(*b*) shall not be capable of enlargement by any Court, except in such special circumstances as the Court may think fit.

(5) On receiving any application under subsection (1) the Land Administrator shall, subject to section 39, within six months refer the matter to the Court by a reference in Form O.

(6) Where the Land Administrator has failed to make a reference to the Court within the period specified in subsection (5), the Land Administrator or any person interested may apply to the Court for an extension of the said period.

(7) Where the Land Administrator has failed to make a reference to the Court within the period specified in subsection (5) or within any extension of such period under subsection (6), the Court may, on application by any person interested deal with the objection under subsection 38(1) in such manner as it deems fit, and in order to enable the Court to do so, the Court may give such directions to the Land Administrator or to any person interested as it deems necessary or expedient, and without prejudice to the generality of this power, such directions may include a direction requiring the Land Administrator or any other person to appear before the Court to give evidence, or to produce before the Court such records, or other documents, as the Court may specify.

[2] Dalam saman pemula, plaintif menggunakan peruntukan s 37 dan/atau s 38 Akta Pengambilan Tanah 1960, A 3 k 5 dan/atau A 92 k 4 Kaedah-Kaedah

Mahkamah 2012 dan/atau bidang kuasa sedia ada mahkamah untuk perintah-perintah seperti berikut:

(i) Bahawa perlanjutan masa diberikan kepada plaintif untuk membuat bantahannya terhadap award yang dibuat seperti yang dinyatakan dalam Borang H bertarikh 20-9-2023 oleh Defendan-Defendan Pertama dan/atau Ke-2 melalui Borang N plaintif (dilampirkan di sini sebagai 'Lampiran A') di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 yang akan dikemukakan kepada Defendan-Defendan Pertama dan/atau Ke-2 dalam tempoh dua minggu dari tarikh Perintah ini;

(ii) Bahawa Defendan Pertama dan/atau Ke-2 hendaklah menerima penyerahan Borang N plaintif;

(iii) Bahawa Defendan Pertama dan/atau Ke-2 hendaklah, menurut seksyen 38(5) Akta Pengambilan Tanah 1960, merujuk bantahan plaintif dalam Borang N plaintif ke Mahkamah Tinggi;

(iv) Bahawa kos saman pemula ini dibuat kos dalam kausa; dan

(v) Apa-apa perintah-perintah lain dan selanjutnya Mahkamah Yang Mulia ini anggap patut dan munasabah.

Afidavit sokongan plaintif untuk menyokong saman pemula plaintif bagi perlanjutan masa

[3] Dalam afidavit sokongan ini, Ketua Jabatan Tanah dan Perhubungan Malaysia Rail Link Sdn Bhd (plaintif) mengikrarkan afidavit bagi pihak plaintif dan menyatakan yang berikut:

(a) permohonan perlanjutan masa ini dibuat bagi plaintif membuat bantahannya terhadap award yang dibuat oleh Defendan-Defendan Pertama dan Kedua ('Pentadbir Tanah') melalui Borang N Akta 486;

(b) plaintif ialah pemilik projek dan aset Projek Laluan Rel Pantai Timur ('Projek ECRL'), sebuah syarikat bertujuan khas/Special Purpose Vehicle ('SPV') yang dimiliki sepenuhnya oleh Menteri Kewangan Diperbadankan ('MOF Inc') bertujuan untuk Projek ECRL;

(c) struktur pembiayaan Projek ECRL melibatkan sokongan jaminan dana kerajaan;

(d) Projek ECRL dijangka akan dilengkapkan pada hujung bulan Disember 2026 bagi Sektor Kota Bharu ke Terminal Pengangkutan Bersepadu Gombak (ITT Gombak) dan pada hujung bulan Disember 2027 bagi Sektor Gombak ke Pelabuhan Klang;

(e) defendan ketiga ialah pemilik tanah PN 31944, Lot 1888 Seksyen 20, Bandar Serendah, Daerah Hulu Selangor ('tanah tersebut'); dan

(f) defendan keempat ialah pemegang gadaian tanah tersebut dan

dinamakan sebagai salah satu pihak dalam prosiding ini dan prosiding rujukan tanah.

Proses pengambilan tanah tersebut

[4] Pada atau kira-kira pada 27 September 2022, plaintif mengemukakan permohonan bagi pengambilan tanah kepada Kementerian Pengangkutan dan seterusnya untuk dimajukan kepada Pentadbir Tanah Selangor.

[5] Plaintif telah melantik penilai untuk membantu plaintif dalam proses pengambilan tanah di Selangor dan ditugaskan untuk menyediakan anggaran penilaian pampasan.

[6] Pada atau kira-kira pada 12 Januari 2023 sebahagian tanah tersebut telah diisytiharkan untuk diambil alih melalui Borang D Akta 486 dan diterbitkan dalam *Warta* Negeri Selangor No 253 bertarikh 12 Januari 2023. Defendan ketiga ditunjukkan sebagai pemilik tanah tersebut.

[7] Pada atau kira-kira pada 20 September 2023, suatu siasatan (*inquiry*) telah diadakan di hadapan Pentadbir Tanah di Pejabat Pentadbir Tanah Klang. Sebelum siasatan, pada 10 Ogos 2023, plaintif memohon secara bertulis kepada Pentadbir Tanah agar penilai dibenarkan untuk hadir dalam siasatan dengan kehadiran wakil-wakil plaintif.

Pentadbir Tanah menolak dan/atau tidak menjawab permohonan plaintif.

Akibat daripada itu, penilai tidak dibenarkan hadir dan wakil-wakil plaintif yang hadir dalam siasatan itu tidak standing pengetahuan dan kepakarannya dengan penilai dan/atau penilai daripada Pentadbir Tanah.

Siasatan ditamatkan tanpa memberikan peluang kepada plaintif secara mencukupi dan munasabah untuk membantah dan/atau membangkitkan isu mengenai award dan/atau jumlah pampasan yang dibuat/ditetapkan oleh Pentadbir Tanah.

[8] Pada atau kira-kira pada 9 Oktober 2023, notis award pampasan bertulis (Borang H) bertarikh 20 September 2023 diserahkan kepada plaintif.

Jumalah pampasan ialah RM4,925,952.25 untuk dibayar oleh plaintif kepada Defendan Ketiga (pemilik tanah tersebut).

Namun, oleh sebab defendan keempat ialah pemegang gadaian tanah tersebut, jumlah pampasan itu dibayar kepada defendan keempat dahulu.

Plaintif dimaklumkan bahawa sekiranya plaintif berhasrat untuk membantah terhadap award itu, plaintif hanya perlu membayar sebanyak 75% daripada jumlah pampasan yang diawardkan.

[9] Berdasarkan Laporan Penilai plaintif, jumlah pampasan sepatutnya hanya RM553,803.17 di mana perbezaan ialah sebanyak RM4,372,149.08.

Sebagai sebahagian daripada proses pengambilan tanah dan pematuhan terhadap syarat Pentadbir Tanah, plaintif telah membayar sebanyak 75% daripada jumlah pampasan yang diawardkan iaitu sebanyak RM3,694,464.19.

Bantahan plaintif terhadap award jumlah pampasan

[10] Perenggan 12 hingga 19 afidavit sokongan menyatakan bahawa jumlah pampasan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah adalah salah, berlebihan, tidak adil, tidak munasabah dan/atau tidak wajar.

Plaintif mengguna pakai Laporan Penilaian penilai bagi menunjukkan award yang tepat ialah berjumlah RM553,803.17.

Alasan plaintif bagi perlanjutan masa menurut Borang N Akta 486

[11] Menururt undang-undang, tarikh award ialah 20 September 2023 dan tarikh luput enam minggu (atau 42 hari) dari tarikh pemberian award ialah pada 2 November 2023.

Saman pemula ini difailkan pada 5 April 2024 di mana berlaku kelewatan selama lima bulan dan tiga hari untuk plaintif memfailkan bantahannya kepada Pentadbir Tanah.

[12] Atas nasihat peguam cara terpelajar plaintif, plaintif memohon kepada mahkamah bagi perlanjutan masa. Mahkamah boleh menggunakan budi bicaranya untuk melanjutkan masa, antara lain, atas alasan keadaan-keadaan khas.

[13] Perenggan 23 hingga 35 afidavit sokongan, menyatakan mengenai wujudnya keadaan khas yang memihak kepada plaintif bagi perlanjutan masa. Ringkasan alasan plaintif bagi perlanjutan masa ialah:

(a) tidak ada kelewatan yang melampau, disengajakan dan/atau tidak munasabah di pihak plaintif;

(b) plaintif berhak mendapat peluang yang sama rata sebagai Pentadbir Tanah untuk menilai semua tanah untuk Projek ECRL.

(c) plaintif dan/atau penilainya, telah mengenal pasti award yang lain di mana jumlah pampasan adalah salah, tidak munasabah dan/atau tidak wajar diputuskan oleh Pentadbir Tanah. Award dalam kes ini adalah salah satu daripada banyak award yang dipersoalkan yang telah dikenalpasti. Ia adalah mustahil bagi plaintif untuk membetulkan, mengenal pasti dan/atau menangani isu-isu ini dalam had masa berkanun;

(d) terdapat pelanggaran keadilan semula jadi (*breach of natural justice*);

(e) Pentadbir Tanah menyumbang kepada kelewatan plaintif;

(f) kelakuan *inquiry* tersebut dipersoalkan;

(g) plaintif telah diberhentikan dalam menyampaikan dan/atau menyuarakan dan/atau mengemukakan pandangan dan/atau kebimbangannya dan/atau isu-isu dan/atau bantahan terhadap award semasa *inquiry*;

(h) terdapat tindakan pencegahan (*acts of prevention*) di pihak Pentadbir Tanah yang seterusnya menyumbang kepada kelewatan plaintif, dengan itu (sebagai akibat semula jadi) membesarkan/melanjutkan masa untuk plaintif memfailkan Borang N Akta 486 dalam had masa berkanun;

(i) dengan membenarkan plaintif memfailkan Borang N Akta 486 selepas tarikh luput, tiada seorang pun daripada defendan-defendan akan mengalami sebarang prejudis;

(j) sebaliknya, sekiranya pembesaran/perlanjutan masa tidak diberikan bagi plaintif memfailkan Borang N Akta 486, plaintif akan mengalam prejudis yang besar (yang tidak boleh dibayar pampasan);

(k) kepentingan plaintif dan kepentingan orang awam akan terjejas secara serius sekiranya saman pemula untuk perlanjutan masa ditolak; dan

(l) kelewatan itu juga disebabkan oleh, antara lain, sebab-sebab seperti kesusahan dan kesilapan *bona fide*.

Berdasarkan perkara di atas, terdapat keadaan-keadaan khas yang menjamin perlanjutan masa untuk plaintif memfailkan Borang N Akta 486.

AFIDAVIT DAN HUJAHAN DEFENDAN-DEFENDAN

Defendan-defendan pertama dan kedua

[14] Projek ECRL adalah merupakan projek pengambilan oleh Kerajaan Persekutuan dan urusan pengambilan tanah yang terlibat adalah dikendalikan oleh Pentadbir Tanah Klang di Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan ('JKPTG') Negeri Selangor yang mana adalah merupakan agensi di bawah Kerajaan Persekutuan.

[15] Pentadbir Tanah Klang di JKPTG Negeri Selangor telah dilantik di bawah s 12 Kanun Tanah Negara dan kemudiannya telah diwartakan di dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor sebagai Penolong Pentadbir Tanah Daerah Klang bagi tujuan pengambilan tanah yang diniatkan oleh Kerajaan Persekutuan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT') termasuklah pengambilan balik Tanah Terjadual tersebut bagi tujuan projek ECRL, yang

telah diniatkan oleh Kerajaan Persekutuan dan dibuat di bawah s 3(1)(a) APT.

[16] Bagi maksud tersebut, defendan pertama hanya bertanggungjawab untuk mengangkat permohonan yang diterima daripada pihak JKPTG Negeri Selangor untuk pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Walau bagaimanapun, kesemua urusan berkaitan dengan cadangan pengambilan adalah di bawah bidang kuasa JKPTG.

[17] Defendan pertama di dalam kes ini tidak mengendalikan sama sekali urusan pengambilan tanah yang dibuat oleh Kerajaan Persekutuan termasuklah ke atas Tanah Terjadual, oleh yang demikian butiran mengenai siasatan, award pampasan dan/atau Borang H yang dinyatakan oleh pemohon di dalam permohonan ini tidak berada di dalam pengetahuan defendan pertama secara khususnya.

[18] Defendan kedua selaku pihak yang bertanggungjawab ke atas urusan pengambilan tanah yang terlibat yang mengendalikan atas kapasiti Pentadbir Tanah Klang di JKPTG Negeri Selangor telah membuat siasatan bagi maksud menentukan award pampasan ke atas lot tersebut pada 20 September 2023 di mana wakil plaintif telah hadir semasa siasatan.

[19] Defendan kedua telahpun memberikan award pampasan selepas siasatan tersebut pada 20 September 2023 sepertimana Borang H bertarikh 20 September 2023 bagi lot tersebut yang merangkumi pampasan ke atas tanah, kos pembangunan tanah, kos kerja-kerja awalan, kos pindah dan kehilangan pendapatan.

[20] Pemilik tanah bersetuju dengan award tersebut dan tidak memfailkan sebarang bantahan. Walau bagaimanapun, plaintif selaku agensi pembayar tidak bersetuju dengan award yang telah diberikan kepada pemilik tanah tetapi plaintif telah gagal memfailkan Borang N Akta 486 dalam tempoh masa enam minggu selepas daripada tarikh siasatan tersebut selaras dengan peruntukkan di bawah Akta Pengambilan Tanah.

[21] Plaintif juga walau bagaimanapun tidak mengambil apa-apa tindakan untuk memohon perlanjutan masa sehinggalah kes ini difailkan pada 5 April 2024.

Isu ketiadaan keadaan khas

[22] Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua berhujah bahawa tiada keadaan khas dalam permohonan ini. Ini kerana:

(a) plaintif tidak bersungguh-sungguh untuk meneruskan bantahan ini

kerana ianya dibuat hanya *selepas lebih kurang lima bulan selepas* dari tarikh 20 September 2023 iaitu tarikh award. Ini dibuktikan dengan jelas kerana wakil plaintif telah hadir sendiri semasa siasatan tersebut serta tiada alasan yang munasabah yang menyokong kelewatan ini. Jika permohonan plaintif ini dibenarkan, defendan pertama dan kedua adalah diprejudiskan;

(b) peruntukan s 38 Akta 486, secara asasnya pemilik tanah atau mana-mana pihak berkepentingan yang tidak berpuas hati dengan award Pentadbir Tanah hendaklah memfailkan bantahan melalui Borang N Akta 486. Penggunaan perkataan 'shall' menunjukkan bahawa ianya adalah *mandatory*. Oleh itu, ianya hendaklah dipatuhi sebelum membolehkan bantahan itu dirujukkan di mahkamah. Seksyen 38(3) Akta 486 tersebut juga telah menyatakan dengan jelas tempoh masa untuk pemfailan Borang N Akta 486; dan

(c) sekiranya pihak yang membuat bantahan itu hadir atau diwakili semasa inkuiri, pemfailan Borang N Akta 486 perlulah dibuat dalam tempoh masa enam minggu bermula daripada tarikh award dibuat. Seksyen 38(4) juga menyatakan bahawa tempoh masa enam minggu tersebut tidaklah boleh dilanjutkan oleh mahkamah melainkan terdapatnya keadaan istimewa pada hemat mahkamah untuk membenarkannya.

[23] Peguam cara defendan-defendan pertama dan kedua menghujahkan bahawa dalam kes di hadapan mahkamah ini, wakil plaintif hadir semasa siasatan dibuat. Oleh itu, tempoh masa yang terpakai adalah dalam masa enam minggu bermula dari tarikh award dibuat iaitu 20 September 2023. Oleh itu, tarikh akhir pemfailan Borang N Akta 486 adalah pada 2 November 2023.

[24] Walau bagaimanapun adalah dihujahkan bahawa tiada sebarang permohonan bantahan telah diterima daripada plaintif dalam tempoh masa yang ditetapkan walaupun telah dimaklumkan semasa siasatan perbicaraan yang terakhir tersebut. Hanya *selepas kira-kira lima bulan iaitu pada 5 April 2024* barulah plaintif melalui peguam cara memfailkan permohonan perlanjutan masa ini bagi tujuan membuat bantahan terhadap award tersebut.

[25] Berkenaan dengan hal perkara bahawa penilai plaintif tidak dibenarkan hadir semasa siasatan selain daripada perlu berunding dengan pelbagai pakar dan jumlah pengambilan yang tinggi, peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menghujahkan bahawa alasan-alasan yang dinyatakan oleh plaintif bukanlah termasuk dalam suatu keadaan khas yang boleh diambil kira oleh mahkamah ini. Ini adalah kerana kelewatan yang berlaku adalah melampau dan alasan-alasan yang dikemukakan tidak kukuh untuk menyokong permohonan plaintif.

[26] Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menghujahkan bahawa mengambil kira bahawa plaintif telahpun hadir semasa siasatan, seharusnya plaintif atau wakilnya boleh terus memfailkan bantahan selepas itu atau membuat permohonan perlanjutan masa tanpa menunggu sehingga kira-kira lebih kurang lima bulan kemudian memandangkan plaintif sedari awal telah mendakwa Pentadbir Tanah tidak membenarkan penilai plaintif hadir bersama (yang mana dinafikan sekeras-kerasnya) dan jelas tidak bersetuju dengan award pampasan terhadap pemilik tanah.

Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menyatakan bahawa wakil plaintif sendiri telah hadir pada masa siasatan dan telah dimaklumkan tempoh masa yang diperuntukkan untuk memfailkan bantahan bagi award oleh Pentadbir Tanah selepas daripada siasatan.

[27] Selanjutnya peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menghujahkan bahawa kelewatan memfailkan tindakan ini menunjukkan sikap sambil lewa plaintif di dalam memastikan haknya dapat dipenuhi sedangkan plaintif sendiri boleh terus memfailkan Borang N kerana plaintif telah melantik penilai plaintif yang pastinya telah menyediakan laporan dan/atau nasihat kepada plaintif sebelum daripada siasatan dibuat selain daripada mendapatkan nasihat dan berunding dengan pelbagai pakar apabila membuat pengambilan ini.

Adalah dihujahkan bahawa defendan-defendan pertama dan kedua tidak seharusnya dipertanggungjawabkan dan menerima kesan akibat daripada sikap sambil lewa plaintif ini apatah lagi plaintif sendiri merupakan syarikat besar dan membuat pengambilan dengan skala yang besar sudah pasti telah bersedia dengan kesemua aspek.

[28] Bagi menyokong hujahan, peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua merujuk nas undang-undang kes iaitu:

(a) *Singapore Para Rubber Estate Ltd v Pentadbir Tanah Daerah Rembau, Negeri Sembilan* [2008] 6 MLJ 763; [2009] 1 CLJ 13 di mana Alauddin Mohd Sheriff CJ memutuskan seperti berikut:

> (3) ... Any prejudice or injustice, if at all, caused to the appellant was the result of its own attitude. Had the appellant remained vigilant in making the application for the enlargement of time, it would have had the opportunity to ventilate its case before the High Court. But it chose to remain nonchalant and treated its right with apathy.

Di dalam kes yang sama juga, Zulkifli Ahmad Makinuddin FCJ yang bersetuju dengan CJM menyatakan seperti berikut:

> (1) The true position in the present case was that *the appellant had been out of time in filing its application for objection to the award within six weeks from the date of the LA's award.* The appellant in fact HAD ALREADY FAILED IN

A THE FIRST HUNDLE OF SATISFIYING THE HIGH COURT AND COURT OF APPEAL OF THE JUSTIFICATION TO GRANT AN ENLARGEMENT OF TIME to file objection procedings under Form N'.

(b) kes *Damai Motor Kredit Sdn Bhd & Anor v Kementerian Kerja Raya Malaysia* [2012] MLJU 1803; [2015] 1 CLJ 44 yang juga telah merujuk kepada kes Mahkamah Persekutuan di atas yang memutuskan seperti berikut:

> [25] In this regard, we make reference to Federal Court case of *Singapore Para Rubber Estate Ltd v Pentadbir Tanah Daerah Rembau, Negeri Sembilan* [2008] 6 MLJ 763; [2009] 1 CLJ 13, where the court said:
>
> > [50] In order for the appellant to succeed under s 38(4) it had to establish that there existed special circumstances to warrant the court to exercise that discretion. The onus therefore was on the appellant.
> >
> > [51] The discretion to be exercised by the court was not absolute and unqualified and had to be exercised sparingly.
>
> [26] Likewise, in this appeal the respondent must show special circumstances and the court must exercise its discretion to enlarge the time for filing of objection sparingly.

(c) kes *Tan Bun Cheong lwn Pentadbir Tanah, Pejabat Daerah dan Tanah Bukit Mertajam, Pulau Pinang* [1992] MLJU 82; [1992] LNS 85 memutuskan bahawa:

> Apakah yang dikatakan sebagai keadaan khas di dalam kes ini? Hanya satu, iaitu pemohon menyangka dia tidak perlu membuat bantahan bertulis, tegasnya dalam Borang N. Seperti yang saya katakan tadi bahawa kesilapan bona fide atau kejahilan tentang undang-undang bukanlah semestinya keadaan khas, walaupun boleh diberi pertimbangan. Di dalam kes ini saya akui memang terdapat kesusahan jika permohonan ini tidak diluluskan. Tetapi bolehkah dikatakan dia tidak bersalah (*not at fault*)? Pada pandangan saya dia tidak boleh dikatakan tidak bersalah.
>
> Seterusnya dalam memutuskan sama ada terdapat keadaan khas, mahkamah perlu juga menimbang kelewatan pemohon membuat permohonan ini. Di sini, permohonan ini dibuat selepas lebih kurang satu tahun selepas tempoh untuk membuat bantahan itu tamat. Berlainan dengan apa yang berlaku di dalam kes *Lau Cher Hian* dan kes *Penang Development Corporation*, terdapat kelewatan yang tidak munasabah di dalam kes ini ...

[29] Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menghujahkan bahawa berdasarkan kepada nas-nas undang-undang dan otoriti-otoriti yang telah dikemukakan, mengambil kira fakta-fakta kes di hadapan mahkamah ini jelas sekali TIDAK WUJUD KEADAAN KHAS untuk membolehkan permohonan perlanjutan masa oleh plaintif ini dipertimbangkan.

Oleh yang demikian adalah dihujahkan bahawa mahkamah tidak seharusnya mempertimbangkan permohonan plaintif yang difailkan kerana kegagalan plaintif mematuhi peruntukan undang-undang.

Isu dismissal for want of prosecution

[30] Merujuk kepada alasan-alasan plaintif di mana dinyatakan bahawa alasan antara lainnya penilai plaintif tidak dibenarkan hadir semasa siasatan selain daripada perlu berunding dengan pelbagai pakar dan jumlah pengambilan yang tinggi. Defendan pertama dan kedua menyatakan di sini tempoh masa yang diambil oleh planitif untuk membuat permohonan untuk perlanjutan masa bagi memfailkan bantahan ini adalah kira-kira *selepas lima bulan* dari tarikh 20 September 2023 iaitu tarikh award dibuat.

Kegagalan plantif untuk membuat permohonan lebih awal secara tidak langsung menunjukkan bahawa plaintif tidak bersungguh-sungguh untuk meneruskan kes ini. plaintif juga tidak dapat membuktikan dengan kukuh faktor-faktor kelewatan untuk membuat permohonan ini kerana di dalam afidavit sokongan plaintif, hanya dinyatakan alasan dan tidak terdapat faktor-faktor yang meyakinkan untuk mahkamah ini membenarkan lanjutan masa untuk memfailkan bantahan.

[31] Peguam cara terpelajar defendan pertama dan kedua berhujah bahawa permohonan untuk lanjutan masa memfailkan bantahan ini dibuat terlalu lama, iaitu selepas lima bulan hari dari tarikh yang dibenarkan oleh undang-undang.

Defendan pertama dan kedua menyatakan jika sekiranya plaintif benar-benar berminat untuk meneruskan kes ini, ianya sepatutnya dibuat dahulu. Permohonan dalam tempoh masa kira-kira selepas lima bulan ini bagi kes yang mementingkan tempoh masa adalah kelewatan melampau dan tidak patut dipertimbangkan oleh mahkamah yang mulia ini 'for want of prosecution'.

[32] Bagi menyokong hujahan, peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua merujuk nas undang-undang kes iaitu:

(a) *Birkett v James* [1977] 2 All ER 801 di mana prinsip-prinsip yang perlu diguna pakai dalam menentukan sama ada sesuatu kausa tindakan itu perlu di tolak kerana kegagalan mematuhi langkah-langkah yang sepatutnya dilakukan apabila memulakan sesuatu tindakan seperti yang dinyatakan oleh Lord Diplock seperti berikut:

> The power should be exercised only when the court is satisfied either (1) that the default has been intentional and contumelious, eg disobedience to a peremptory order of the court or conduct amounting to an abuse of the process of the court; or (2)(a) *that there has been inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his lawyers, and (b) that such delay will give*

A *rise to a substantial risk that it is not possible to have a fair trial of the issues in the action or is such as is likely to cause or to have caused serious prejudice to the defendants* either as between themselves and the plaintiff or between each other or between them and a third party.

B (b) *Allen v Sir Alfred McAlpine & Sons Ltd; Bostic v Bermondsey and Southwark Group Hospital Management Committee; Sternberg v Hammond* [1968] 2 QB 229, Lord Diplock juga menyatakan:

> What then are the principles which the court should apply in exercising its discretion to dismiss an action for want of prosecution upon a defendant's application? *The application is not usually made until the period of limitation for the plaintiff's cause of action has expired.*

C Berdasarkan kedua-dua kes di atas, ada dua faktor utama yang menentukan sama ada sesuatu tindakan itu termasuk di dalam kategori 'for want of prosecution:' iaitu 'that the default has been intentional and contumelious, eg disobedience to a peremptory order of the court or conduct amounting to an abuse of the process of the court; or (*2)(a) that there has been inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his lawyers, and (b) that such delay will give rise to a substantial risk that it is not possible to have a fair trial of the issues in the action or is such as is likely to cause or to have caused serious prejudice to the defendants'*.

D Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua berhujah bahawa bagi kes ini, faktor 2(a) dan (b) di atas adalah relevan dan ini akan dibuktikan oleh defendan pertama dan kedua;

E (c) kes *Lee Kong Weng v Erat Maju (M) Sdn Bhd* [2008] 8 MLJ 625; [2008] 1 LNS 59 Mohd Hishamudin Mohd Yunus J memutuskan:

> In my judgment, from the above choronolgy of events it is clear that there has been a very long and unreasonable delay on the part of the plaintiff in prosecuting his claim. The writ and statement of claim was filed on 29 June 1991. Yet, by 21 December 2004, the plaintiff was yet either to file the summons for direction (as required by O 25 r 1) or to file Form 63 for case management pursuant to O 34 of the RHC ...
>
> To my mind the plaintiff has failed to give any satisfactory explanation for the very long delay. The defence is certainly prejudiced by this inordinate delay.
>
> ...

F **[33]** Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menegaskan:

G > ... sememangnya ada kelewatan melampau tanpa sebab atau alasan yang munasabah oleh plaintif di dalam membuat permohonan ini. Seperti yang telah dinyatakan defendan pertama dan kedua di perenggan-perenggan di atas tadi untuk permohonan dalam tempoh masa kira-kira selepas lima bulan untuk kelewatan, alasan-alasan yang dikemukakan oleh plaintif di dalam afidavit sokongannya tidak dapat meyakinkan pihak defendan pertama dan kedua dan mahkamah yang mulia

H

I

ini untuk lanjutan masa tersebut diberikan apatah lagi mengambil kira kedudukan plaintif yang merupakan syarikat yang besar yang pastinya mempunyai pasukan perundangan dan teknikal yang lengkap.

Ini secara tidak langsung telah membuktikan kepada semua pihak bahawa wujudnya keadaan 'for want of prosecution' iaitu faktor 2(a) seperti yang dinyatakan di atas iaitu *that there has been inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his lawyers.*

Bagi faktor kedua iaitu 2(b) *that such delay will give rise to a substantial risk that it is not possible to have a fair trial of the issues in the action or is such as is likely to cause or to have caused serious prejudice to the defendan pertama dan kedua, defendan pertama dan kedua* menegaskan di sini sekiranya permohonan dengan kelewatan yang melampau ini dibenarkan oleh mahkamah yang mulia ini, defendan pertama dan kedua sememangnya akan mengalami prejudis yang teruk memandangkan seperti yang telah dinyatakan di awal tadi pemilik tanah tidak membuat bantahan terhadap award Pentadbir Tanah bagi kes ini.

[34] Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua merujuk kepada dapatan dalam kes *Sri Seltra Sdn Bhd v Lembaga Lebuhraya Malaysia & Anor* [2023] 1 MLJ 733; [2022] 9 CLJ 359 memperuntukkan:

[29] The LAA is a special act relating to the acquisition of land, the assessment of compensation to be made on account of such acquisition and matters incidental thereto. The provisions of the LAA make it clear that the lodging of Form N is essential if a party seeks to object to an award in a land reference proceeding.

If the Form N is filed by the owner of the property who is not satisfied with the amount of compensation, then the power to scrutinise the award is confined to whether the award was inadequately compensated. Likewise, if the Form N is filed by the paymaster who is not satisfied with the amount of compensation, then the power to scrutinise the award is confined to whether the award was excessive or overcompensated. Therefore, the Form N sets out the 'terms of reference' of the court to examine the applicant's objection raised.

Berdasarkan kepada otoriti tersebut, peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua menyatakan bahawa adalah jelas mana-mana Borang N Akta 486 yang dikemukakan adalah untuk tujuan membantah pampasan yang telah diputuskan oleh Pentadbir Tanah, sama ada oleh pemilik tanah atau agensi pengambilan yang akan membuat pembayaran. Apa-apa keputusan dan/atau perintah mahkamah berkenaan bantahan tersebut tentu sahaja akan memberi kesan kepada kedua-dua pihak.

[35] Justeru dihujahkan bahawa sekiranya pemilik tanah yang telah menerima keseluruhan pampasan tidak membuat bantahan, pastinya defendan pertama dan kedua akan diprejudiskan kerana pampasan yang telah diterima tanpa bantahan tersebut adalah merupakan award defendan pertama dan kedua sedangkan pihak yang ingin membantah terhadapnya bukanlah defendan pertama dan kedua sebaliknya adalah plaintif.

Merujuk kepada dapatan di dalam kes Mahkamah Persekutuan *Spicon Products Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd & Anor* [2022] 2 MLJ 721; [2022] 4 CLJ 195:

> (6) T*he reference was on an objection which related ultimately to the matter of determining the question of adequacy of compensation under art 13 of the Federal Constitution, and therefore, the landowner obviously and rightly had an interest to be added as a party and to appear at the reference proceedings.* Intervention for this purpose was far from converting the appellant, from a person who had accepted the award without protest and who had no objections to the award, to a person who now objects to the award. The landowner's appearance and participation at the reference proceedings was consistent with its rights and interests under art 13. In fact, its participation was consonant with the rules of natural justice and will assist the court in its determination of the objection lodged (paras 83 & 84).
>
> (7) Section 44(1) defines the scope of the reference proceedings, that it is to the consideration of interests of persons affected by the objection. *Since it was the paymaster respondent who had objected to the grant of incidental costs of RM192,654.22 arising from the loan interest that the LA awarded to the appellant, it was undeniable that the High Court must consider the interests of the appellant which is directly affected by that objection.* With the High Court considering the interests of the appellant when hearing the objection, there is no reason for the appellant to not be allowed to participate in the reference proceedings, albeit not mandatorily required to be notified by the High Court under the Act (para 87).

[36] Berdasarkan nas undang-undang kes tersebut, peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua juga merujuk kepada kes *Syed Mahadzir bin Syed Abdullah v Ketua Polis Negara & Anor* [1986] 1 MLJ 196 Mohamed Dzaiddin J menyatakan:

> The law applicable to this particular issue is clear and is sufficiently stated by Salleh Abas FJ (as he then was) in *Toh Hock Thye & Ors v Toh Chwee Biow* as follows:
>
> > ... we propose for the purpose of this appeal to state the principle which would guide us in deciding this appeal to be thus — that the plaintiff's action is liable to be dismissed for want of prosecution when the court is satisfied that:
> >
> > (a) the plaintiff's default has been intentional and contumelious or
> >
> > (b) ...
> >
> > (c) the plaintiff or his lawyer is guilty of such an inordinate and inexcusable delay that the defendant has been prejudiced by it.

Dan kes *Datuk Samy Vellu v Karpal Singh* [1989] 3 MLJ 493 Lim Beng Choon J menyatakan:

> (b) The delay of over six years in prosecuting the action was certainly inordinate or excessive. In addition, it was inexcusable delay.
>
> It was of course not enough to dismiss the action merely upon the finding that there had been an inordinate and inexcusable delay in the prosecution of the case. It must be asked whether the delay had given rise to a substantial risk that a fair trial would not be possible or the delay was such as was likely to cause or to have caused serious

prejudice to the defendant. It was clear that prejudice was not limited to matters affecting proof such as the disappearance of a witness or documentary evidence. A professional man like the defendant, who was a lawyer, may be prejudiced by having an action hanging over his head indefinitely.

[37] Berdasarkan kesemua hujahan, pihak defendan-defendan pertama dan kedua percaya bahawa permohonan plaintif ini tidak patut dipertimbangkan dan ditolak oleh mahkamah ini.

Defendan pertama dan kedua menyatakan sekiranya permohonan plaintif ini dimasukkan terlebih awal dan juga pemilik tanah ada membuat bantahan award, adalah munasabah untuk dipertimbangkan oleh mahkamah ini akan tetapi permohonan ini dibuat setelah lima bulan dari tarikh akhir pendengaran kes ini di peringkat inkuiri dan tiada bantahan oleh pemilik tanah yang telah menerima award pampasan tersebut. Jika permohonan plaintif ini dibenarkan, defendan pertama dan kedua adalah diprejudiskan dengan teruk.

Kegagalan plaintif mengambil sebarang tindakan yang munasabah berhubung perkara ini untuk menunjukkan bahawa plaintif bersungguh-sungguh untuk meneruskan tindakannya walaupun plaintif telah dimaklumkan oleh defendan pertama dan kedua. plaintif juga tidak bersungguh–sungguh kerana tidak terdapat sebarang penjelasan yang munasabah untuk kelewatan plaintif mengambil tindakan memfailkan Borang N Akta 486 apabila wakil plaintif telah hadir semasa siasatan dan plaintif juga memperoleh Borang H seawal 20 September 2023.

Selanjutnya, ditegaskan bahawa jelas kelewatan tersebut adalah kecuaian dan kegagalan pihak plaintif sendiri dalam menguruskan hal-hal berkaitan dengan bantahan dan adalah tidak adil untuk melibatkan pihak-pihak lain di atas kecuaian dan kegagalan tersebut.

Alasan bahawa plaintif perlu berunding dengan pelbagai pakar dan dirumitkan dengan jumlah tinggi 827 pertanyaan pengambilan tanah bukanlah suatu alasan yang munasabah dan kukuh untuk menyokong kecuaian plaintif di dalam memfailkan bantahan. Apatah lagi plaintif sendiri sedia maklum bahawa plaintif selaku sebuah syarikat yang bertanggungjawab bagi pengambilan tanah ini dan seharusnya plaintif telah bersedia dan mempunyai pasukan khas yang menguruskan pengambilan ini serta semua aspek-aspek yang terlibat. Selanjutnya wakil plaintif sendiri telah hadir semasa siasatan dan boleh membuat bantahan terus sekiranya merasakan award Pentadbir Tanah adalah terlalu tinggi.

Tempoh yang diberikan kepada plaintif untuk membuat bantahan adalah atau tempoh yang lama dan sangat mencukupi untuk plaintif sekiranya plaintif betul-betul berhasrat untuk membantah. Sebaliknya hanya selepas kelewatan kira-kira lima bulan baru plaintif mengambil tindakan yang mana jelas sekali merupakan satu tindakan 'afterthought'. Tambahan pula plaintif telah

menjelaskan hanya sebanyak 75% bayaran yang jelas menunjukkan bahawa plaintif telah berhasrat untuk membantah award Pentadbir Tanah dari awal lagi.

[38] Sebagai rumusan kepada semua alasan yang dikemukakan oleh plaintif di dalam Afidavit-afidavit plaintif tersebut gagal menunjukkan sebab-sebab yang munasabah dan/atau membangkitkan suatu keadaan khas yang membolehkan lanjutan masa diberikan kepada plaintif. Alasan-alasan yang diberikan adalah hanya untuk menutup kecuaian plaintif bagi kelewatan lima bulan untuk menyerahkan Borang N Akta 486 tanpa alasan munasabah.

[39] Peguam cara terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua juga menghujahkan bahawa plaintif sebagai pemilik projek dan aset Projek Laluan Rel Pantai Timur (ECRL) sepatutnya lebih peka, serius dan bertanggungjawab terhadap peruntukan undang-undang yang berkaitan. Kecuaian dan kegagalan pihak plaintif dalam mengendalikan urusan pengambilan balik tanah tidak boleh dibebankan kepada pihak lain apatah lagi pemilik tanah di dalam kes ini yang tidak dinamakan dan jelas sekali akan diprejudiskan bagi sebarang permohonan plaintif.

Defendan ketiga

[40] Peguam cara terpelajar defendan ketiga dalam hujahannya membantah saman pemula ini mencabar alasan yang dikemukakan oleh plaintif bagi perlanjutan masa.

[41] Sebagai titik awalan, peguam cara terpelajar defendan ketiga berhujah bahawa undang-undang adalah nyata bahawa seorang pemilik tanah sebagai pihak yang berkepentingan, mempunyai hak untuk membantah saman pemula plaintif untuk perlanjutan masa dan boleh mencabar alasan-alasan yang menyokong saman pemula tersebut, termasuk isu sama ada terdapat keadaan khas (*contentions of special circumstances*). Ini terbukti didalam kes Mahkamah Rayuan *Damai Motor Kredit Sdn Bhd & Anor v Kementerian Kerja Raya Malaysia* [2012] MLJU 1803; [2015] 1 CLJ 44.

[42] Peguam cara terpelajar defendan ketiga menegaskan bahawa PLAINTIF TELAH GAGAL MENUNJUKKAN SEBARANG KEADAAN KHAS UNTUK DIBERIKAN SUATU LANJUTAN MASA atas sebab adalah undang-undang yang nyata bahawa bidang kuasa mahkamah ini untuk memberi suatu perlanjutan masa untuk memfailkan Borang N Akta 486 adalah berdasarkan s 38(4) Akta 486. Dalam keputusan kes *West Coast Expressway Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Klang* [2020] 9 MLJ 337 Mahkamah Tinggi memutuskan:

[24] As Parliament has specifically provided in s 38(4) of the LAA for the court's discretionary power to extend time to file Form N, there cannot be any resort to the court's inherent jurisdiction, inherent power and/or O 92 r 4 of the RC.

Yang Arif Wong Kian Kheong telah menolak saman pemula untuk perlanjutan masa menyatakan:

[31] I am of the view that the plaintiff has failed to discharge the onus to show that there are special circumstances for an extension of time for the plaintiff to file Form N regarding the eight awards. This decision is premised on the following evidence and reasons:

(a) *the plaintiff's representative was present at the eightenquiries and at the time when the eight awards were made. There was no reasonable explanation in any of the plaintiff's affidavits regarding why the plaintiff could not have filed Form N regarding the eight awards within the six-week period stipulated in s 38(3)(a) of the LAA* (six-week period).

(b) based on the affidavits filed in the eight OS, I have tabulated below the plaintiff's delay in respect of the eight awards...

From the above table, the plaintiff's delay is substantial and ranges from eight months eight days to two years eight months 15 days!

[33] I have not overlooked the plaintiff's valuation reports. I am not ableto accept the plaintiff's valuation reports to support the eight OS because firstly, the plaintiff's valuation reports have not been adduced at the eighteen quiries — please see *TNB*'s case, at para

[39] *Secondly, the eight awards had not been made without any basis because the LA had considered JPPH's valuation reports and land owners' valuation reports before making the eight awards.*

Berdasarkan persamaan-persamaan dengan kes *West Coast* sahaja bagi isu-isu kelewatan dan fakta bahawa wakil-wakil plaintif telah hadir pada sesi siasatan, saman pemula plaintif yang telah difailkan dengan kelewatan yang ketara selama lebih lima bulan dari tarikh luput untuk memfailkan Borang N Akta 486 hingga tarikh saman pemula ini haruslah ditolak.

Tambahan pula, kes *West Coast* telah memutuskan bahawa Pentadbir Tanah tidak melanggar peraturan-peraturan keadilan asasi ('rules of natural justice') kerana wakil plaintif telah hadir, Pentadbir Tanah telah memberikan sebuah award berdasarkan laporan-laporan penilaian yang betul dan terdapat ketiadaan tindakan ('inaction') oleh plaintif untuk mengemukakan sebarang dokumen, bukti atau bantahan mengenai cara siasatan dijalankan seperti yang ditonjolkan oleh mahkamah di bawah:

Was the LA biased against the plaintiff?

[16] I am satisfied that the LA has not breached the first rule of natural justice in the conduct of the eight enquiries regarding the eight acquired lots. This decision is premised on the following evidence and reasons:

(a) *the LA had allowed the plaintiff's representative to attend* the eight enquiries;

A (b) *the LA did not prevent the plaintiff from adducing any valuation report* in the eight enquiries;

(c) *the plaintiff was not prevented by the LA from making any submission* to the LA in the eight enquiries;

B (d) *there was no evidence to prove on a balance of probabilities that the LA had been biased* against the plaintiff in the eight enquiries; and

(e) if the LA had been biased against the plaintiff during the eight enquiries, *the plaintiff or its solicitors would have complained in writing to the LA regarding such a bias.*

C Whether the LA had breached second rule of natural justice

[17] I have no hesitation to decide that the LA has complied with the second rule of natural justice in the conduct of the eight enquiries. I also decide that the LA had acted fairly towards the plaintiff in the eight enquiries.

D

[43] Peguam cara terpelajar defendan ketiga berhujah bahawa walaupun tiada sebarang keadaan khas, tiada suatu bukti yang menunjukkan bahawa Pentadbir Tanah bersikap berat sebelah dalam pemberian award dan berdasarkan alasan-alasan di atas, saman pemula ini patut ditolak.

E

[44] Berkenaan dengan merit-merit rayuan, peguam cara terpelajar defendan ketiga berhujah bahawa ianya adalah tidak relevan untuk perlanjutan masa.

F Plaintif telah cuba membentangkan merit-merit Borang N Akta 486 dalam afidavit-afidavit mereka untuk menyamarkan kekurangan keadaan khas (*special circumstances*) mereka untuk mewajarkan suatu perlanjutan masa.

[45] Peguam cara terpelajar defendan ketiga berhujah bahawa ini adalah
G suatu percubaan untuk mengelirukan dan mempengaruhi mahkamah ini untuk mempertimbangkan merit-merit rayuan dalam keputusan sama ada saman pemula plaintif untuk perlanjutan masa patut diberikan.

Menurut peguam cara terpelajar defendan ketiga, merit-merit rayuan
H merupakan suatu faktor yang adalah langsung tidak relevan dalam menentukan sama ada perlanjutan masa perlu diberikan.

[46] Peguam cara terpelajar defendan ketiga memetik keputusan Mahkamah
I Persekutuan *Singapore Para Rubber Estate Ltd v Pentadbir Tanah Daerah Rembau, Negeri Sembilan* [2008] 6 MLJ 763; [2009] 1 CLJ 13 yang memutuskan seperti berikut:

Any prejudice or injustice, if at all, caused to the appellant is actually the result of their own attitude.

It must be emphasised that this was no ordinary appellant but a sophisticated globe trotting company with the resources to acquire professional advice at the snap of its hypothetical fingers.

In fact, on this point the appellant as an aggrieved party has a recourse to state his case in challenging the award of the respondent at that stage of the proceedings by producing its own private valuation report before the court. But this is not the case before us now. The true position in the present case is that the appellant had been out of time in filing its application for objection to the award within six weeks from the date of the land administrator's award was made under s 14 of the Act. The appellant in fact has already failed in the first hurdle of satisfying the High Court and the Court of Appeal of the justification to grant enlargement of time to file objection proceedings under Form N.

[47] Mengguna pakai keputusan kes tersebut, peguam cara terpelajar defendan ketiga menyatakan bahawa ia adalah ditentukan bahawa pihak yang dikesan mempunyai cara untuk menyatakan merit-merit kesnya dengan mencabar award di mahkamah hanya apabila dan jika perlanjutan masa diberikan.

Oleh itu, suatu saman pemula untuk perlanjutan masa bukanlah forum yang sesuai untuk mencabar merit-merit award seperti nilai award. Dalam saman pemula ini, defendan ketiga menegaskan bahawa plaintif hanya telah gagal memfailkan Borang N Akta 486 dalam masa yang ditetapkan.

Maka, adalah jelas dinyatakan daripada perkara di atas bahawa merit-merit bantahan adalah tidak penting, kerana halangan mandatori adalah untuk menunjukkan kepada mahkamah bahawa terdapat keadaan khas untuk memberikan perlanjutan masa bagi memfailkan prosiding-prosiding bantahan di bawah Borang N Akta 486 dan bukannya untuk mempertikaikan merit-merit Borang N Akta 486 dan award pada peringkat prosiding ini.

[48] Selanjutnya, peguam cara terpelajar defendan ketiga menegaskan bahawa mahkamah menekan bahawa sumber syarikat yang banyak telah gagal memfailkan prosiding bantahan di bawah Borang N Akta 486 dalam masa yang ditetapkan. Ia telah diambil perhatian bahawa dengan sumber yang sedia ada kepada syarikat besar, sebarang prasangka atau ketidakadilan, jika ada, yang ditimbulkan kepada perayu sebenarnya adalah hasil daripada sikap acuh tak acuh ('nonchalant attitude') mereka sendiri.

Serupanya, selari dengan guaman ini, peguam cara terpelajar defendan ketiga berhujah bahawa plaintif merupakan sebuah syarikat yang dibiayai dengan baik ('well-funded company') yang akan memulakan pembinaan salah satu projek infrastruktur terbesar di Malaysia. Merit-merit rayuan adalah tidak penting dalam mempertimbangkan kebenaran perlanjutan masa bagi memfailkan sebarang bantahan. Sebagai sebuah syarikat yang mengendalikan projek kereta api mega yang merentasi 665km di seberang Malaysia yang

melibatkan perolehan 827 lot-lot tanah berdasarkan kata-kata plaintif sendiri, sebarang kegagalan untuk memfailkan bantahan adalah disebabkan oleh ketidaktindakan ('inaction') plaintif sendiri.

Defendan keempat

[49] Dalam afidavit jawapan defendan keempat, Pengarah Urusan Kumpulan defendan keempat menyatakan:

(a) defendan keempat telah memberikan pinjaman kemudahan bertempoh kepada syarikat Splendid Oracle Sdn Bhd. Sebagai balasan kepada pinjaman tersebut, empat petak tanah milik Defendan Ketiga telah digadaikan kepada defendan keempat ie kira-kira 0.0686 hektar Tanah yang digadai yang diambil menurut undang-undang bagi Projek ECRL;

(b) berikutan dengan pengambilan tanah tersebut, defendan keempat mengeluarkan surat tawaran tambahan bertarikh 13 Disember 2023 di mana:

(i) defendan keempat melepaskan tanah tersebut bagi pengambilan Tanah bagi Projek ECRL;

(ii) defendan keempat telah menerima 75% daripada jumlah pampasan dalam jumlah RM3,694,464.19 daripada plaintif dan jumlah baki sebanyak 25% lagi belum diterima oleh defendan keempat;

(iii) defendan keempat telah membayar/memulangkan kepada defendan ketiga jumlah RM3,450,464.19 (iaitu amaun yang diterima daripada plaintif ditolak sebanyak RM244,000 dipegang oleh defendan keempat sebagai jumlah tertahan dipersetujui dengan defendan ketiga); dan

(iv) defendan keempat akan memulangkan baki jumlah pampasan kepada defendan ketiga apabila menerima yang sama daripada plaintif.

(c) memandangkan defendan keempat telah menyerahkan jumlah pampasan kepada defendan ketiga maka peranan defendan keempat dalam saman pemula ini adalah nominal; dan

(d) defendan keempat menyatakan bahawa memandangkan jumlah yang dikatakan pampasan tepat dan betul oleh plaintif iaitu RM553,803.17, defendan keempat menyatakan jumlah tersebut masih lebih tinggi daripada jumlah tertahan dipersetujui. Oleh itu, sebarang bayaran balik jumlah pampasan yang diperintahkan oleh mahkamah ini untuk dibuat kepada plaintif hendaklah dibayar oleh defendan ketiga.

[50] Defendan keempat menyatakan bahawa sama ada untuk memberikan

perlanjutan masa kepada plaintif untuk menyerahkan Borang N Akta 486 kepada defendan-defendan pertama dan/atau defendan kedua adalah tidak berkenaan dengan defendan keempat.

[51] Apa-apa pengurangan dalam jumlah pampasan yang akan diberikan menurut Akta 486 hendaklah diselesaikan di antara plaintif dan defendan ketiga.

DAPATAN DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

[52] Isu sama ada terdapat/wujud keadaan khas atau tidak dalam membolehkan mahkamah yang diajukan dengan persoalan budi bicaranya memberikan/perlanjutan masa adalah terletak kepada penelitian keseluruhan keterangan afidavit yang dikemukakan oleh pihak-pihak.

[53] Kesemua pihak tidak khilaf dalam menerangkan kepada mahkamah ini mengenai isu yang perlu dipertimbangkan diputuskan oleh mahkamah ini.

Mahkamah mendapati permohonan plaintif menyatakan alasan mengapa bantahan hendak dibuat kepada award yang diberikan oleh Pentadbir Tanah. plaintif bukannya menyentuh mengenai merit rayuan dan plaintif juga bukannya untuk menyamarkan kekurangan keadaan khas (*special circumstances*) mereka untuk mewajarkan suatu perlanjutan masa.

[54] Kelewatan oleh plaintif dalam mengemukakan permohonan perlanjutan masa ialah lima bulan tiga hari. Mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan peguam-peguam terpelajar defendan-defendan pertama dan kedua serta defendan ketiga bahawa kelewatan ini adalah *inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his lawyers.*

Pada pandangan mahkamah kelewatan lima bulan dan tiga hari bukanlah satu kelewatan yang tidak munasbah berdasarkan fakta kes ini secara keseluruhanya.

Dalam kes *Tan Bun Cheong v Pentadbir Tanah, Pejabat Derah dan Tanah Bukit Mertajam Pulau Pinang* di mana mahkamah memutuskan bahawa sama ada kelewatan itu munasabah atau tidak, juga perlu dipertimbangkan berdasarkan fakta kes.

Fakta kes yang dibentangkan dengan jelas dapat membantu mahkamah mempertimbangkan sama ada kelewatan tersebut adalah tergolong dalam keadaan khas yang mewajarkan perlanjutan masa.

Mahkamah pasti fakta kes dalam saman pemula ini adalah identical dan bukan 100% serupa dengan fakta kes yang dipetik/dirujuk oleh pihak-pihak dalam hujahan masing-masing.

[55] Entiti syarikat plaintif iaitu sebuah SPV yang dimiliki oleh Kementerian Kewangan, pernyataan bahawa cabaran dalam mengendalikan Projek ECRL sudah pasti mengalami 'extensive operational burdens'. Tambahan pula, Projek ECRL ialah suatu wang/dana dan kepentingan awam. Pelbagai perbincangan, rundingan dan tadbir urus yang perlu dilunaskan oleh plaintif.

Mahkamah bersetuju dengan peguam cara terpelajar plaintif bahawa nas undang-undang kes yang dipetik oleh peguam-peguam cara defendan pertama dan defendan kedua dan defendan ketiga adalah berbeza dengan kes di hadapan mahkamah ini dan juga:

> One must bear in mind that the plaintiff, being an MOF Inc. company, is *also* subject to eventual scrutiny by not just members of the public, but also Parliament and the Auditor General of Malaysia.

[56] Kelewatan oleh plaintif bukan disebabkan oleh sifat/sikap sambil lewa atau tidak acuh mahupun apa-apa salah faham atau andaian tetapi adalah disebabkan oleh 'the complexity of its process of acquiring land and the nature of its corporate structure.'.

[57] Keterangan afidavit plaintif untuk menyokong permohonan perlanjutan masa mengemukakan Borang N Akta 486 bukanlah bertujuan untuk plaintif enggan membayar pampasan yang diawardkan tetapi bertujuan untuk membolehkan Laporan Penilaian oleh penilai plaintif, mahupun defendan-defendan pertama dan kedua serta defendan ketiga dapat dibentangkan dan dinilai secara keseluruhan.

[58] Semata-mata kehadiran wakil/wakil plaintif dalam siasatan tanpa memberi peluang untuk penilai plaintif hadir memberikan penjelasan mengenai nilai yang wajar, patut di bagi pampasan tidak boleh diketepikan.

Apa-apa bayaran pampasan akan meningkatkan kos dari segi kewangan bagi Projek ECRL dan implikasi kewangan ini melibatkan sumber wang/dana awam.

Mahkamah mengambil maklum bahawa pemilik tanah tidak membantah, ini adalah reality kerana pemilik tanah bukan pembayar. Walaupun tanah itu digadaikan kepada defendan keempat, defendan ketiga (pemilik tanah) memperoleh pampasan tersebut.

[59] Tindakan plaintif yang akur dan membayar 75% pampasan yang diawardkan sebagaimana keputusan Pentadbir Tanah menunjukkan bahawa pematuhan undang-undang oleh plaintif berkenaan dengan pengambilan tanah tersebut. Maka, mahkamah ini tidak boleh mengetepikan hak plaintif untuk meneruskan permohonan bagi perlanjutan masa di bawah undang-undang.

[60] Peguam cara terpelajar plaintif mengemukakan nas undang-undang keputusan terkini oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Spicon Products Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd & Anor* [2022] 2 MLJ 721; [2022] 4 CLJ 195 yang memutuskan bahawa:

> ... a paymaster is entitled to participate in land reference proceedings as it has a direct legal interest in the amount of compensation payable by them for the land acquired:
>
> [109] As for the Court of Appeal decision in *Sistem Penyuraian Trafik KL Barat Sdn Bhd v Kenny Heights Development Sdn Bhd & Anor*, we find that decision relevant as the ratio decidendi concerned the application or otherwise of the Rules of the High Court 1980, whether a person interested may invoke these Rules to intervene in the reference proceedings. We agree with the majority in that SPRINT, the concessionaire who had to pay compensation to the landowner Kenny Heights for the acquisition of its land for the construction of a highway which we now know as the SPRINT Highway, was entitled to intervene in the reference proceedings initiated by Kenny Heights, invoking O 15 r 6 of the Rules of the High Court 1980. Kenny Heights objected to the application but the Land Administrator did not. The application was refused and on appeal, allowed by majority with KN Segara JCA, dissenting.
>
> [110] Citing the Federal Court decision in *Arab Malaysian Merchant Bank Bhd* as well as a line of decisions recognising legal interest is established where compensation for acquisition of land is to be paid by the party for whom the land was acquired, Abdul Malik Ishak JCA writing for the majority in the Court of Appeal reasoned that SPRINT was entitled to intervene as it:
>
> > ... *has a direct legal interest in the amount of compensation payable in respect of the lands acquired pursuant to the Act* for the purpose of the Highway which is a public utility and consequently in the land reference brought under s 37 in respect of the lands. It has the standing to make an application to the Court and to object to the amount of the compensation under s 37(1)(b).
>
> [111] *For the same reasons that we have already discussed, the interests of such a person interested (that is, the paymaster), if not already notified by the court under s 43 to attend, surely will be affected one way or another in the reference proceedings in which case, such a person is indeed entitled to attend and participate through the mechanics of the Rules of Court 2012.* If a paymaster is entitled to so attend, more so a landowner who has legal and pecuniary interests under art 13 of the Federal Constitution. In our view, since the interests of all persons interested must be considered by the court when determining the objection or adequacy of compensation, s 45(2) must be seen as an enabling provision to ensure that the

A attendance and participation of all persons interested may be facilitated, and in the present appeal, through O 15 r 6 of the Rules of Court 2012 ...

[61] Mahkamah ini mendapati sebagai *person interested*, peruntukan sub-s 38(6) Akta 486 membolehkan plaintif (*person interested*) memohon ke mahkamah bagi suatu perlanjutan masa yang ditetapkan oleh Akta 486.

[62] Berdasarkan hal keadaan yang dijelaskan oleh plaintif, mahkamah ini yakin bahawa dengan membenarkan permohonan plaintif bagi perlanjutan masa adalah perlu demi memastikan bahawa jumlah pampasan yang sepatutnya dibayar oleh plaintif via MOF Inc kepada defendan ketiga.

Mahkamah pasti apabila kesemua penilai plaintif, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta/JPPH (penilai bagi defendan-defendan pertama dan kedua) dan penilai oleh defendan ketiga membentangkan laporan penilaian masing-masing, suatu siasatan yang telus dan adil dapat dicapai.

Pengiraan jumlah pampasan sudah pasti tidak semestinya mencapai suatu amaun yang dipersetujui tetapi sekurang-kurangnya setiap penilai yang dilantik itu diberikan peluang untuk menjelaskan pengiraan masing-masing dalam siasatan.

[63] Terdapat alasan-alasan yang jelas dan meyakinkan dan/atau keadaan khas, untuk plaintif mendapatkan perlanjutan masa untuk memfailkan Borang N Akta 486. Oleh yang demikian, saman pemula (kandungan 1) dibenarkan seperti dipohon dan kos dalam kausa.

Dalam kes *Penang Development Corporation v Collector of Land Revenue Penang & Anor* [1976] 1 MLJ 89 Arulanandom J telah menyatakan bahawa:

> ... there is a discretion given to the court although in a qualified manner and as long as circumstances exist which in the opinion of the court are special, the court can exercise its discretion.

Keadaan khas ini pula adalah bergantung kepada fakta setiap kes yang diputuskan oleh mahkamah sepertimana panduan dalam kes *Lai Tai v The Collector of Land Revenue* [1960] 1 MLJ 82 yang merumuskan bahawa:

> ... It is impossible to lay down any definition of special circumstances. All that can be done is to look at the circumstances of each case and see whether the applicant was in any way to blame for her failure to apply to the collector within proper time and if not whether the circumstances which prevented her from so doing were special ...

KESIMPULAN

[64] Oleh yang demikian, berdasarkan kepada alasan-alasan yang dinyatakan di atas, saman pemula (kandungan 1) dibenarkan seperti dipohon dan kos dalam kausa.

Permohonan dibenarkan seperti dipohon dan kos dalam kausa.

Dilaporkan oleh Wan Nur Fatini